



ÖFFENTLICH

DN.: 2018/0207 vom 03.04.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	23.04.2018	vorberatend
Stadtrat	17.05.2018	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich nördlich des Postdammes

hier: Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der Prüfungen zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich nördlich des Postdammes einschließlich Begründung hierzu wird beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung von Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| Im Norden | durch eine nördliche parallele Linie im Abstand von ca. 88 Meter zum Postdamm, |
| im Osten | durch die Verkehrsflächen Schöneberg und Kranenbült , |
| im Süden | durch den Postdamm tlw., |
| im Westen | durch die westliche Grenze des Flurstückes 90 tlw.. |

Die angegebenen Flurstücke und Verkehrsflächen liegen in der Flur 107 der Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan soll in der Weise geändert werden, dass Wohnbaufläche anstelle von Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Der Regionalplan Münsterland weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, soll der Flächennutzungsplan geändert und an die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ochtrup angepasst werden.

Durch die zeitgleiche Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 101 „Baugbiet nördlich des Postdammes“ wird der verstärkten Nachfrage nach Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern im Stadtgebiet von Ochtrup Rechnung getragen.

I. Verfahrensübersicht

- | | |
|---|-------------------------------|
| - Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (1) LPlG NRW | am 19.05.2017 |
| - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB | am 25.04.2017 |
| - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB | am 25.04.2017 |
| - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) und § 3 (1) BauGB | am 13.05.2018 |
| - Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | am 13.05.2018 |
| - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | vom 22.05.2017 bis 23.06.2017 |
| - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB | vom 19.05.2017 bis 23.06.2017 |
| - Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (5) LPlG NRW | am 19.05.2017 |
| - Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am 16.10.2017 |
| - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am 28.10.2017 |
| - Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 |
| - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB | vom 02.11.2017 bis 06.12.2017 |
| - Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (5) LPlG NRW | am 02.11.2017 |
| - Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB | am 29.01.2018 |
| - Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB | am 03.02.2018 |
| - Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB | vom 12.02.2018 bis 16.03.2018 |
| - Erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 a (3) BauGB | vom 07.02.2018 bis 16.03.2018 |

II. Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPlG vom 19.05.2017

Antwort der Bezirksregierung Münster vom 29.06.2017:

Mit der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung in einer Gesamtgröße von ca. 3 ha geschaffen werden.

Die in Rede stehende Fläche liegt vollständig im Allgemeinen Siedlungsbereich. Damit ist aus regionalplanerischer Sicht diese Fläche für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet.

Ergänzt wird dieses zeichnerische Ziel hier konkret um folgende textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Regionalplans Münsterland:

Ziel 1.1 Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.

Ziel 3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Ziel 3.3 Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.

Zur Beachtung und Berücksichtigung dieser v.g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung hat die Stadt Ochtrup sich im Rahmen der Bauleitplanverfahren damit auseinanderzusetzen.

Im Wesentlichen sind zu den nachfolgenden Punkten Aussagen/Erläuterungen dazu zu treffen und Nachweise zu erbringen:

- **Wohnbaulandbedarf**
Der Bedarf an Wohnbauland in Ochtrup wird seitens der Regionalplanung nicht in Frage gestellt, jedoch ist der Bedarf von der Stadt, stärker als in der Begründung bisher ausgeführt, zu erläutern.
- **Wohnbauflächenreserven**
Die Inanspruchnahme vorhandener Wohnbauflächenreserven und die Rücknahmemöglichkeiten von Wohnbauflächen sind zu überprüfen. Dabei ist es nicht erforderlich, jede einzelne Fläche im Detail zu erläutern, sondern die wesentlichen Gründe, warum Flächen nicht in Anspruch genommen werden können, zusammen zu tragen und zu benennen. Das Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Münster kann dabei unterstützen.
- **Innenentwicklung**
Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen und daher zu prüfen. Wenn eine Innenentwicklung nicht möglich sein sollte, ist dies zu begründen.
In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Regelungen des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen) und § 1 a Abs. 2 BauGB.

Ich bitte zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme um erneute Beteiligung nach § 34 Abs. 5 LPIG vor der Offenlegung der Bauleitpläne.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die seitens der Bezirksregierung angeführten Punkte werden in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung erläutert sowie entsprechende Nachweise erbracht.

Die Bezirksregierung wird vor der Offenlegung nach § 34 Abs. 5 LPIG erneut beteiligt.

III. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 30.05.2017

Text der Stellungnahme:

Im o.g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Höhe von 30 m nicht überschritten.

Telekom Deutschland vom 20.06.2017

Text der Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 96. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Postdammes der Stadt Ochtrup bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Eine weitergehende Stellungnahme wird von uns im Zuge der Vorlage des Bebauungsplanes abgegeben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 21.06.2017

Text der Stellungnahme:

Dem o.g. Planvorhaben stehen insoweit landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Bedenken entgegen, als bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Kompensationen, insbesondere auch unter dem Aspekt der Flächenschonung, festgelegt werden. Ich verweise hier auf § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG):

- (3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen der Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungs-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden.

Von einer zusätzlichen Schwächung der Agrarstruktur ist auszugehen, wenn durch Kompensation Flächen der Lebensmittelerzeugung entzogen werden bzw. die Wertschöpfung je ha deutlich sinkt (z.B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in sog. Extensivgrünland).

Ich bitte, im weiteren Verfahren diesen Aspekt explizit zu berücksichtigen und darzulegen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Aspekte zur Kompensation etc. finden im Umweltbericht Berücksichtigung.

Stadtwerke Ochtrup vom 21.06.2017

Text der Stellungnahme:

Grundsätzlich erheben wir zur o.g. 96. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des Flächennutzungsplanes eine 10kV-Freileitung das Plangebiet kreuzt (ein Leitungsplanausschnitt ist beigelegt). Ein Schutzstreifen beiderseits der Leitungssachse von 3 m ist einzuhalten. Die Bebauung ist hier unzulässig.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 10kV-Freileitung kreuzt das Plangebiet im Bereich der in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Grünfläche. Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist somit unzulässig.

IV. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 15.02.2018

Text der Stellungnahme:

Gegen die im Betreff genannte(n) Maßnahme(n) hat die Bundeswehr folgende Bedenken bzw. Einwände.

Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet/befinden sich im Bereich des Militärflugplatzes Rheine. Die Belange der Bundeswehr sind somit ggf. mehrfach berührt.

In welchem Umfang Belange der Bundeswehr betroffen sind, kann ich erst feststellen, wenn im Rahmen z.B. eines Bebauungsplanes konkrete Bereiche ausgewiesen werden. Erst dann ist es möglich, in Rücksprache mit meinen zu beteiligenden militärischen Fachdienststellen, eine dezierte Stellungnahme vorzulegen.

Ich bitte Sie, mich im Verfahren weiter zu beteiligen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen wird auch im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurden eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein detaillierter Umweltbericht mit einer Ökobilanz angefertigt, um erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Investor und der Stadt getragen. Entsprechende Haushaltsmittel stehen und dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke kommt allen Generationen gleichermaßen zugute.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten